



Zpráva o uplatňování

územního plánu

CHRÁŠŤANY

Zpráva o uplatňování územního plánu Chrastany je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za období ode jeho vydání dne 25. června 2014.

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání
leden 2026

Předkládá pořizovatel:
Obecní úřad Chrastany
Plzeňská 28, 252 19 Chrastany

Pavel Hrdlička
starosta obce

O B S A H Z P R Á V Y

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Chrástřan	3
2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	5
4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	7
6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁŠŤAN	
v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:	8
6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.	8
6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.....	8
6.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.	9
6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.....	9
6.5. Požadavky na rozvoj území obce	9
6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 5 ÚP Chrástřan, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)....	11
6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Chrástřan, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 5 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	11
7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	13
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	13
9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Chrástřan	14

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Chrášťan

Obec Chrášťany má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Chrášťan** (dále také jen „ÚP Chrášťan“), vydaný dne 25. června 2014 jako opatření obecné povahy č. 1/2014/OOP Zastupitelstva obce Chrášťany a **účinný dne 11. července 2014**.

Ve sledovaném období byla pořízena Změna č. 1 ÚP Chrášťan, vydaná dne 9. července 20215 a **účinná od 9. července 2015**, Změna č. 2 ÚP Chrášťan, vydaná dne 29. prosince 2017 a **účinná od 13. ledna 2018**, Změna č. 3 ÚP Chrášťan, vydaná dne 18. června 2020 a **účinná od 4. července 2020**, a Změna č. 4 ÚP Chrášťan, vydaná dne 28. listopadu 2022 a **účinná od 13. prosince 2022**.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chrášťan (dále jen „**Zpráva**“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

Pořizovatelem Zprávy a změny č. 5 ÚP Chrášťan je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **Obecní úřad Chrášťany**, který získal **potvrzení** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č. j. SZ 102926/2025/ KUSK ÚPS/JK ze dne 13. srpna 2025 o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona schválilo Zastupitelstvo obce Chrášťany podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona usnesením č. UZ-43-4/25 dne 25. června 2025.

2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Chrášťany je tvořeno katastrálním územím Chrášťany u Prahy, jehož výměra je 415,2048 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 295,4321 ha (71,16 % výměry)
- lesní pozemky 1,2204 ha (0,29 %)
- vodní plochy 2,4568 ha (0,59 %)
- zastavěné plochy 29,1990 ha a ostatní plochy 86,8965 ha (celkem 27,96 %)

Dle údajů ČSÚ k 1. lednu 2025 měla obec Chrášťan 1180 obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a vymezuje jednu plochu přestavby P1.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán obce vymezil **16 zastavitelných ploch. Plochy určené pro změny v krajině nejsou vymezeny.**

Celkem činí zábor pro zastavitelné plochy **46,732 ha.**

Mezi lety 2010 a 2025 došlo k nárůstu o přibližně 400 obyvatel. Očekává se, že do roku 2040 by se počet obyvatel mohl ustálit na přibližně 1500. **Vymezené stávají zastavitelné plochy pro bydlení jsou na tento nárůst připraveny s dostatečnou kapacitou.**

Územní plán **vymezuje plochy Z12 a Z14** s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu.

Územní plán nevymezuje **plochy s podmínkou zpracování územní studie.**

Územní plán nevymezuje žádné plochy, kde je rozhodování o změnách **podmínečně uzavřením dohody o parcelaci.**

Územní plán nevymezuje plochy **územních rezerv.**

Územní plán vymezuje **plochy veřejných prostranství**, jejichž součástí jsou plochy zahrnující veřejně přístupné plochy s upravenou zelení.

Územní plán stanovuje **koncepti veřejné infrastruktury, koncepti uspořádání krajiny.**

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby (VPS)** pro dopravní a technickou infrastrukturu a **veřejně prospěšná opatření (VPO)**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby**, pro která lze uplatnit předkupní právo (L – občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu s hřištěm a volnočasovým sportovištěm, pozemek 364/88, k.ú. Chrášťany u Prahy).

Územní plán nevymezuje žádné stavby pro asanaci.

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území, **tzv. etapizaci.**

Z provedení vyhodnocení ÚP je potřeba konstatovat zejména následující nedostatky a nutné aktualizace na současnou platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně:**

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- **Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo** dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřít a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Uvést **do souladu s platnou legislativou** výše zmiňovaná zadání regulačních plánů obsažená v dokumentaci ÚP a stanovit lhůtu nabytí jejich účinnosti.

- Dne 9. prosince 2019 byla schválena možnost využití **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Chrášt'any.
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Chrášt'any.

3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2024.

Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:

urbanistické závady

- izolovaná zástavba bez vazby na sídlo;
- srůstání obce s Rudnou;
- hlavní veřejné prostranství je velmi zatíženo a znehodnocováno průjezdnou dopravou;

dopravní závady

- vysoká intenzita dopravy v centrech obcí – navrhnout objízdné trasy mimo centra obcí;

hygienické závady

- hluk ze silniční dopravy – nenavrhovat plochy bydlení v území zatíženém hlukem;

negativa, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území

- pro hospodářský rozvoj
 - vysoká intenzita dopravy centrem obce;
 - zábor kvalitní orné půdy – omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu;
 - orná půda ohrožena větrnou erozí;
- pro příznivé životní prostředí
 - velká fragmentace krajiny liniovými stavbami;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- nízká průměrná potenciální retence.

4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

PÚR ČR

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR **Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 8 a č. 9 PÚR ČR**.

Vydaný územní plán po změně č. 4 byl v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále také PÚR ČR), **ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5**.

Řešené území obce Chrást'any je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případné dopady na ÚP Chrást'an **Aktualizací č. 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci porřízení změny ÚP.

ÚRP ČR

Územně plánovací dokumentace České republiky, **Územní rozvojový plán České republiky (ÚRP ČR)**, vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024 v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyt **dne 29. října 2024**. ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která **zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Soulad a případné dopady na ÚP Chrást'an od nadřazené územně plánovací dokumentace **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci porřízení změny ÚP.

ZÚR Středočeského kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje)**, byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Usnesením:

- č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 26. srpna 2015**,
- č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 4. září 2018**,
- usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 25. srpna 2022**,
- usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. září 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **6. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 3. listopadu 2022**,
- usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **3. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **10. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **11. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 4. ledna 2024**,

- usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **8. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. dubna 2024**,
- usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **9. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. listopadu 2024**,
- usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **12. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 12. dubna 2025**,
- usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 15. dubna 2025**,
- usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**,
- usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**.

Vydaný územní plán po změně č. 4 byl v souladu se **ZÚR Stč. kraje, ve znění aktualizace 1, 2, 6 a 7.**

Ve sledovaném období byla vydána **3, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizace** ZÚR Stč. kraje.

Soulad a případné dopady na ÚP Chrášťan **3, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací** ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Chrášťan ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **koridor dálnice D5 (MÚK Třebonice, hranice hl. m. Prahy) – MÚK Beřoun, západ; rekonstrukce;**
- b) **nadregionální biokoridor NK 177 Údolí Vltavy – K56.**

5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Chrášťan zjištěny a nepředpokládají se.

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Chrášťan se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Chrášťan **vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu Chrášťan, a to změny č. 5 územního plánu Chrášťan (dále také jen „Změna č. 5“)**. Proto je součástí Zprávy níže uvedený **návrh zadání změny č. 5 ÚP Chrášťan** podle § 107 odst. 3 stavebního zákona.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁŠŤAN

v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:

6.1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.*

Nedostatky a nutné aktualizace na současně platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně č. 5:**

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- **Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo** dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřít a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Uvést **do souladu s platnou legislativou** výše zmiňovaná zadání regulačních plánů obsažená v dokumentaci ÚP a stanovit lhůtu nabytí jejich účinnosti.
- Dne 9. prosince 2019 byla schválena možnost využití **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Chrášťany.
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Chrášťany.

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a z územního rozvojového plánu*

Soulad a případné dopady na ÚP Chrášťan **Aktualizací č. 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 5 ÚP.

Soulad a případné dopady na ÚP Chrášťan od nadřazeného ÚRP ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 5 ÚP.

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Soulad a případné dopady na ÚP Chrášťan **3, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací** ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 5 ÚP.

Pro území obce Chrášťan ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- c) **koridor dálnice D5 (MÚK Třebonice, hranice hl. m. Prahy) – MÚK Beoun, západ; rekonstrukce;**
- d) **nadregionální biokoridor NK 177 Údolí Vltavy – K56.**

6.4. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci – požadavky na odstranění nebo omezení:

urbanistické závady

- izolovaná zástavba bez vazby na sídlo;
- srůstání obce s Rudnou;
- hlavní veřejné prostranství je velmi zatíženo a znehodnocováno průjezdnou dopravou;

dopravní závady

- vysoká intenzita dopravy v centrech obcí – navrhnout objízdné trasy mimo centra obcí;

hygienické závady

- hluk ze silniční dopravy – nenavrhovat plochy bydlení v území zatíženém hlukem;

negativa, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území

- pro hospodářský rozvoj
 - vysoká intenzita dopravy centrem obce;
 - zábor kvalitní orné půdy – omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu;
 - orná půda ohrožena větrnou erozí;
- pro příznivé životní prostředí
 - velká fragmentace krajiny liniovými stavbami;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- nízká průměrná potenciální retence.

6.5. *Požadavky na rozvoj území obce*

6.5.1. na základě podnětů jiných subjektů uvedených v § 109 odst. 1 stavebního zákona, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Chrášťany usnesení č. UZ-61-6/25 ze dne 9. prosince 2025, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 5 ÚP Chrášťan (**označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy**):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z5-1	CH	364/112	124	PV – veřejná prostranství	BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské
Z5-2	CH	381/3 381/4 381/5 381/6	2448	DZ – plochy dopravní infrastruktury drážní	VK – plochy výroby a skladování
Z5-3	CH	354/11 354/43 354/24 354/19 354/13 354/14 354/15	3680	DS – dopravní infrastruktura – silniční BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plochy smíšené obytné městské
Z5-4	CH	208	3091	PZ – plochy veřejných prostranství - zeleň	SV – plochy smíšené obytné venkovské
Z5-5	CH	411/1 část 411/7	cca 55000	NSo – plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	VD – plochy smíšené výrobní
Z5-6	CH	252	530	PV – veřejná prostranství	VD – plochy smíšené výrobní + úprava koeficientu zeleně z 30% na 20%
Z5-7	CH	–	–	NSo – plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES VV – plochy vodní a vodohospodářské	DS – dopravní infrastruktura – silniční
Z5-8	CH	–	–	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES VV – plochy vodní a vodohospodářské	DS – dopravní infrastruktura – silniční

Použité zkratky:

CH = katastrální území Chrášt'any u Prahy

k. ú. = katastrální území

ÚP = územní plán

6.5.2. podněty obce Chrášt'any k prověření možnosti jejich řešení návrhem změny č. 5 ÚP Chrášt'an schválených Zastupitelstvem obce Chrášt'any usnesením č. UZ-63-6/25 ze dne 9. prosince 2025 (označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy):

1. Pozemky parc. č. 183, 184 a 185, všechny v k. ú. Chrášt'any u Prahy, jsou součástí funkčního využití PZ – plochy veřejných prostranství – zeleň. Změnou se **požaduje** uvedení územního plánu se skutečným stavem v území a zařazení **do funkčního využití SV – plochy smíšené obytné venkovské. – lokalita Z5-9.**
2. Pozemky parc. č. 120/1, 120/2, 120/4, 120/5, 119/3, 395/41, 395/9 a 395/30, všechny v k. ú. Chrášt'any u Prahy, vymezené v územním plánu jako BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské změnit **na plochy OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura v souladu se současným využitím pro školu – lokalita Z5-10.**

3. Do územního plánu se požaduje zakreslit správnou pozici kruhové křižovatky křížení ulic Plzeňské a Třebonické – **lokality Z5-11**.

6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 5 ÚP Chrášťan, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Tato podkapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 5 ÚP Chrášťan.

6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 5 ÚP Chrášťan, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného úřadu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 5 ÚP Chrášťan.

6.8. Požadavky vyplývající z projednání návrhu Zprávy

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

6.8.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 5 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Chrášťan.

6.8.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 5 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Chrášťan.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Změna č. 5 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Požadavky se nestanovují.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.8.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou č. 5 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Chrášťan.

Změnou č. 5 se nepožaduje výslovně vyloučit povolení staveb a zařízení podle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

6.8.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 5 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků **územního systému ekologické stability (ÚSES)** a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Požadavky se nestanovují.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 5 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Změnou č. 5 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.8.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na obranu státu a civilní ochranu

Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Změnou č. 5 se požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 5 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce

Chrást'any je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území Změnou č. 5 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Požadavky na požární a civilní ochranu se nestanovují.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby území se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 5 se požadavky nestanovují.
Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 5 ÚP Chrást'an na udržitelný rozvoj území

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Na základě § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), rozhodlo Zastupitelstvo obce Chrást'any usnesením č. UZ-61-6/25 ze dne 9. prosince 2025 o celkem 13 podnětech jiných subjektů na pořízení změny č. 5 ÚP Chrást'an. Tyto podněty byly uplatněny do 24. října 2025 u pořizovatele, Obecního úřadu Chrást'any, který je posoudil podle § 110 odst. 1 stavebního zákona a předložil je Zastupitelstvu obce Chrást'any k rozhodnutí.

Do návrhu Zprávy rozhodlo Zastupitelstvu obce Chrást'any zařadit **8 podnětů** na pořízení změny č. 5 ÚP Chrást'an, a prověřit možnost jeho řešení;

Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto usnesení č. UZ-63-6/25 ze dne 9. prosince 2025 o zařazení **tří podnětů obce** na pořízení změny č. 5 ÚP Chrást'an, které schválilo Zastupitelstvo obce Chrást'any, do návrhu Zprávy.

Zařazené podněty jiných subjektů a obce na pořízení změny č. 5 ÚP Chrást'an do návrhu Zprávy jsou uvedeny v **kapitole 6**.

8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Žádný podnět se neuplatňuje.

9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Chrášťan

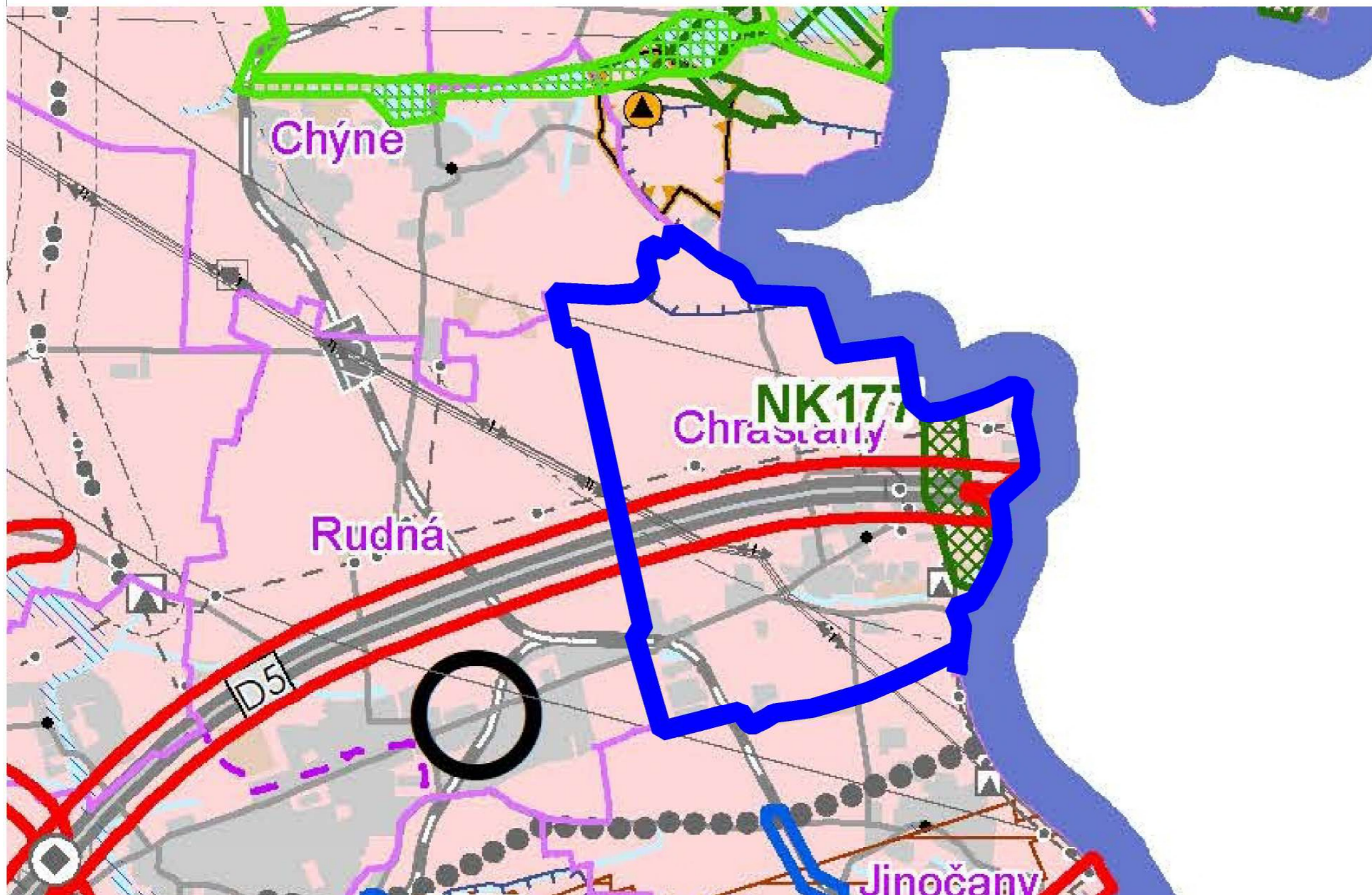
- Příloha č. 1:** **Přehledná mapa oblasti** (na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stč. kraje), grafické měřítko
- Příloha č. 2:** **Vymezení lokalit změny Z5-1 až Z5-11** na podkladě koordinálního výkresu ÚP Chrášťan, bez měřítka

Příloha č. 1

Zpráva o uplatňování ÚP Chráštan

LEGENDA:

 Hranice obce



Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Stř. kraje (stav 2025)

ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤAN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4
1 : 5000

Vyznačení lokalit změny



ÚP Chráštan ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

Vymezení lokalit změn
na podkladě koordinačního výkresu ÚP Chráštan

LEGENDA vodního hospodářství:

stav	návrh změn	vodovodní řady stávající, navrhované
		splašková kanalizace laková stávající, navrhovaná
		dešťová kanalizace stávající, navrhovaná
		dešťové usazovací nádrže
		polciry
		inundační území
		vodní toky a plochy
		ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
		ochranné pásmo vodních zdrojů 1. a 2. stupně
		ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení sektor B letiště Praha/Ruzyně
		ochranné pásmo s výškovým omezením staveb letiště Praha/Ruzyně

Celé území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany a celé území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vybraných druhů staveb.

LEGENDA:

plochy s rozdílným způsobem využití:

BH	plochy bydlení v rodinných domech venkovské
BI	
BV	plochy smíšené obytné venkovské
SV	plochy smíšené výrobní
VD	plochy výroby a skladování
VK	plochy občanského vybavení: veřejná infrastruktura
OV	plochy občanského vybavení: tělovýchovná a sportovní zařízení
OS	plochy vodní a vodohospodářské
W	plochy technické infrastruktury:
TI	plochy dopravní infrastruktury: drážní
DZ	plochy dopravní infrastruktury: silniční
DS	plochy veřejných prostranství
PV	plochy veřejných prostranství - zeleň
PZ	plochy zemědělské
NZ	plochy zemědělské - pěstební
NZp	plochy lesní
NL	plochy přírodní s funkcí ÚSES
NE	plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně přírodního charakteru
NSp	plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační
NSo	

LEGENDA dopravy:

	autobusové zastávky
	docházková vzdálenost bus zastávek (300 m)
	cyklotrasy dálkové / místní
	ochranné pásmo letiště Ruzyně
	ochranné pásmo silnic a železniční tratí

LEGENDA územního systému ekologické stability:

NRBK	ÚSES - nadregionální biokoridor "NK č. 177 - Údolí Vltavy - K 56"
LBK	ÚSES - lokální biokoridor

	hranice řešeného území
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 6. 4. 2022
Z1	zastavitelné plochy
P1	plochy přestavby
Zx-1	lokality změn Z1, Z2, Z3 a Z4 ÚP
DS-K	KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
K03	KORIDOR PRO UMÍSTĚNÍ DOPRAVNÍ STAVBY - POZEMNÍ KOMUNIKACE CHRÁŠŤANY PŘELOŽKA II. ETAPA
K04	KORIDOR PRO ROZŠÍŘENÍ DÁLNIČE D5 NA ŠESTIPRUHOVÉ USPOŘÁDÁNÍ
	NÁVRH CYKLOTRASY/CYKLOSTEZKY

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤAN ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4

D1 koordinační výkres 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
KUBIŠTOVA 6/101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL:
OBEC CHRÁŠŤANY/ OBECNÍ ÚŘAD CHRÁŠŤANY
STAROSTA: PAVEL HRDLIČKA
PLZEŇSKÁ 28, 252 19 CHRÁŠŤANY, IČO: 00241288
TEL.: 267 961 027, email: info@chrastantanypraha.eu; http://www.chrastantanypraha.eu

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
PRIVICH, s.r.o.
JEDNATEL: ING. LADISLAV VICH
NAD OROVNĚM 140, SIL OUP, 252 08 DAVLE, IČO: 27101053
TEL.: 241 444 053, email: privich@privich.cz; http://www.privich.cz

ČÍSLO PARÉ: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 11/2022

LEGENDA energetiky:

stav	návrh změn	venkovní vedení 110 kV
		venkovní vedení 110 kV ke zrušení
		venkovní vedení 22 kV
		venkovní vedení 22 kV ke zrušení
		kabelové vedení 22 kV
		trafostanice
		radiolokační paprsek s ochranným pásmem
		ochranné pásmo VVN, VN, RR
		VTL plynovod
		STL plynovod
		RS VTL/STL
		ochranné - bezpečnostní pásmo plynu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.4) Územního plánu Chráštan vydal:	otisk úředního razítka
Zastupitelstvo obce Chráštan	
Název:	ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤAN - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 4
Pořadové číslo poslední změny:	změna č. 4
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	13. prosince 2022
Pořizovatel:	Obecní úřad Chráštan
Oprávněná úřední osoba pořizovatele - jméno a příjmení:	Pavel Hrdlička
Funkce:	starosta obce